



Baureglement

2005 Stand 30.11.2014



Baureglement der Einwohnergemeinde Rubigen

A. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1 ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie dem Zonenplan Naturgefahren [Fassung vom 17.06.2012] die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Grafische Darstellungen können die einzelnen Artikel verdeutlichen.

² Die Grundordnung gilt für das ganze Gebiet der Einwohnergemeinde.

³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen (Überbauungsordnungen).

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 ¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten.

² Im Verhältnis unter Nachbarinnen und Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (insbesondere Art. 667 – 712 ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuches (EGzZGB, Art. 79 bis 82, vgl. Anhang) zu beachten.

³ Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Besitzstandsgarantie

Art. 3 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung und unter Vorbehalt der in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte gewährleistet (vgl. Art. 3 BauG).

Ausnahmen

Art. 4 ¹ Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Vorschriften sind die Bestimmungen des BauG (Art. 26 ff. und 80 ff.), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und der BauV (Art. 55) massgebend.

² Beseitigungs- und Mehrwertreverse nach Art. 29 BauG sind im Grundbuch anmerken zu lassen. die Baubewilligungsbehörde kann die Eintragung von Näher-, An- und Überbaurechten im Grundbuch vor Erteilung der Baubewilligung verlangen.

Mehrwertabschöpfung

Art. 5 ¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümern und –eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmbewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen. Dies mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Das Beschluss fassende Organ ist über das Ergebnis der Vertragsverhandlungen zu orientieren.

B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

1. Baubewilligungspflicht/Bauentscheid

Baubewilligungspflicht/Baubeginn

Art. 6 ¹ Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungsverfahren (Art. 1 BauG, Art. 5 ff. und 39 BewD).

³ Keiner Baubewilligung bedürfen Veränderungen im Sinn von Art. 5 BewD.

⁴ Für sämtliche Um- und Neubauten, namentlich im Perimeter des Ortsbildschutzgebietes und in der Landwirtschaftszone, wird der Gesuch stellenden Person empfohlen, vor dem Einreichen des Baugesuches der Gemeindebehörde eine Voranfrage einzureichen.

Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung, Befugnisse der Baupolizeibehörde

Art. 7 ¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG und V) entsprechen
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff. BauG, Art. 12 ff. BauV und Art. 10 GBR)
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff. BauG, 49 ff. BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD)
- die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD)
- die Bauträgerschaft zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihr gemäss Abs. 2, lit. b dieses Artikels obliegenden Vorkehrungen anzuhalten
- die Fassadengestaltung von Neu- und Umbauten sowie Renovationen vor deren Ausführung bezüglich Farbgebung, Material und Strukturierung aufgrund einer Bemusterung zu beurteilen
- bei streitigen Bauvorhaben, insbesondere im Perimeter des Ortsbildschutzgebietes, auf Kosten der Baugesuch stellenden Person eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Verantwortlichkeit

Art. 8 ¹ Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Bauträgerschaft, Bauleitung und UnternehmerIn sind für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörde nicht aufgehoben.

Verfahren

Art. 9 Die Bau- und Ausnahmegesuche sind unter Verwendung der amtlichen Formulare in zwei Exemplaren der Gemeindeschreiberei einzureichen.

2. Gestaltung

Gestaltung

Art. 10¹ Es gilt die offene Bauweise, soweit nicht in Überbauungsordnungen etwas anderes festgelegt ist. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Farbe, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
- Gestaltung von Fassaden und Dach
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmt sind
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Terrainveränderungen

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 dieses Artikels Rechnung trägt.

³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite
- Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain.

Die Gemeindebehörde kann die Baugesuch stellende Person bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

⁴ Baugesuche können in folgenden Fällen durch die zuständige Gemeindebehörde mindestens einer unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson (z.B. Kant. Denkmalpflege, Ortsplaner) zur Beurteilung unterbreitet werden:

- Im Ortsbildschutzgebiet und bei geschützten und erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung, sofern äussere Veränderungen vorgenommen werden
- Ausserhalb der Bauzone mit Ausnahme der kleinen Baugesuche gemäss Art. 27 BewD
- ZZP M Moosstrasse

Vorbehalten bleibt Art. 10c BauG.

⁵ Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung einreicht.

3. Erschliessung

*Hinreichende Erschliessung,
Abstellplätze*

Art. 11 ¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung und Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein (vgl. Art. 7 BauG).

² Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

³ Die Abstellplätze sind nach den kantonalen Vorschriften zu erstellen.

⁴ Die Ersatzabgabe beträgt je Abstellplatz Fr. 8'000.-. Bei erheblich abweichenden Erstellungskosten pro Abstellplatz im betreffenden Gebiet kann der Gemeinderat die Ersatzabgabe um höchstens 50 % herauf- oder herabsetzen. Der Betrag wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig.

Dieser Betrag wird mit dem Schweizerischen Lebenskostenindex für Konsumentinnen und Konsumenten unterstellt. Indexstand Juli 2003: 102,0 Punkte (mit Basis Mai 2000 = 100).

4. Lärmschutz

Lärmschutz

Art. 12 ¹ Für den Lärmschutz sind die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) und die Kantonale Lärmschutzverordnung (KLSV) massgebend.

² In Wohnzonen entlang der Kantonsstrassen gilt innerhalb der ersten Bautiefe bis 20 m die ES III.

³ Die Empfindlichkeitsstufen sind in Art. 31, 33, 36, 39 und 41 GBR festgelegt.

5. Energie

Energie

Art. 13 ¹ Bauten und Anlagen, die einen deutlich besseren Wärmedämmstandard als den in der Energiegesetzgebung geforderten erreichen oder die Anwendung erneuerbarer Energieträger vorsehen (Sonne, Wasser, Boden, Luft, Holz, Abwärme aus Abwasser und Betrieben, Biogas), können durch Förderbeiträge unterstützt werden.

² Im Übrigen gilt das Massnahmenblatt zur Umsetzung der Richtlinien des Energieleitbildes der Gemeinde Rubigen vom 25. April 2000.

C. Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauabstände

Bauabstände von öffentlichen Strassen; Garagenausfahrten; Vorplätze

Art. 14¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von Strassen der Detailerschliessung ein Bauabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Für die Einteilung in Strassen der Basis- und Detailerschliessung gilt Art. 106 ff BauG.

² Garagenausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen in der Regel höchstens 15 % Steigung aufweisen und sollen von der Verkehrsraumgrenze rückwärts wenigstens 1 m und, sofern es die Verkehrssicherheit erfordert, auf eine längere Strecke horizontal verlaufen. Die Sicht ist in der Regel 3 m hinter der Fahrbahn nach beiden Seiten unter einem Winkel von 45° frei zu halten.

³ Ein- und Ausfahrten auf Strassen sind nach den Weisungen der Strassenaufsichtsbehörde anzulegen, welche auch Lage, Grösse und Ausgestaltung des Vorplatzes festsetzt. Der Vorplatz von Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse Garagentiefe, mindestens aber 5 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

⁴ Bienenhäuser und Bienenstände, deren Ausflug gegen öffentliche Verkehrsanlagen gerichtet ist, haben einen Strassenabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 57 – 76 SBG sowie besondere Baulinien und Vorschriften. An Staatsstrassen gelten die Vorschriften des Strassenbaugesetzes. An Nationalstrassen gelten innerhalb der eidgenössischen Baulinien die Vorschriften der Nationalstrassengesetzgebung.

Wasserbaupolizeilicher Abstand

Art. 15¹ Von offenen und eingedolten Gewässern gelten folgende Bauabstände:

- a) Allgemein: 5.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) und 8.0 m für Hochbauten;
- b) Schwarzbach: 7.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) und 10.0 m für Hochbauten;
- c) Aare: vgl. Uferschutzplanung vom 13.08.1997

² Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann den Bauabstand herabsetzen:

- a) wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen;
- b) Für Bauten und Anlagen, die einen Standort an einem Gewässer erfordern

Falls der Bauabstand herabgesetzt wird, ist für einen angemessenen ökologischen Ersatz gemäss Art. 18 Abs. 1ter NHG zu sorgen.

⁴ Im Uferbereich gemäss Abs. 1 lit. a dieses Artikels ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Bauabstand von Eisenbahnlinien

Art. 16¹ Unter Vorbehalt der Eisenbahngesetzgebung des Bundes ist gegenüber Grundstücken, die einer konzessionierten Eisenbahn gehören, der

Grenzabstand der Bauzone einzuhalten.

² Der Bauabstand von Schienenwegen beträgt, ab äusserster Geleiseachse gemessen, mindestens 5 m.

Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 17¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Überbauung der ZöN ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

Waldabstandsvorschriften

Art. 18 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

Art. 19¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m, im Mittel und längs der nachbarlichen Grenze um mehr als 1 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 33 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Niedrige Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten; der Grenzabstand kann auf 1 m verringert werden, sofern der entstehende Winkel von der Nachbargrenze zur Baute vertikal nicht mehr als 30° beträgt. Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Vorbehalten bleibt Art. 20 ff. GBR.

a) im Allgemeinen

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

Art. 20¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin/der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 21 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1.50 m. den Grenzabstand hineinragen.

d) Näherbau

Art. 22¹ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin/des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

² Bei fehlender Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 20 Abs. 2 GBR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff. BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Gebäudeabstand

Art. 23¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 20 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung der Nachbarin/des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

2. Gebäudehöhe

Gebäudehöhe

a) im Allgemeinen

Art. 24¹ Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung; Giebfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 33 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

b) gestaffelte Gebäude

Art. 25 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und oberkant des Dachsparrens (bei Flachdachbauten oberkant der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

3. Dachvorschriften

Dachgestaltung

Art. 26¹ Die Dachform kann grundsätzlich frei bestimmt werden. Vorbehalten sind die Bestimmungen von Art. 10 GBR.

² Bei Schrägdächern dürfen Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, liegende Dachfenster und dgl. zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

Flachdachbauten

Art. 27¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss auf max. 60 % der Dachfläche erstellt werden.

² Das Attikageschoss kann max. auf drei Seiten an die darunter liegenden Fassaden gestellt werden.

³ Die Fassade der Attika darf, von oberkante Flachdach bis oberkante Attikageschoss (Flachdachrand) gemessen, nicht höher als 3.30 m sein [Fassung vom 30.

November 2014]. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 24 GBR) nicht mitgezählt.

⁴ Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaues.

D. Zonenvorschriften

1. Regelbauweise

Bedeutung

Art. 28¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Grad der Nutzung bzw. die Nutzungsbeschränkungen. Der Grad der Nutzung wird durch die Massvorschriften bestimmt.

² Die bauliche Erweiterung von landwirtschaftlichen Bauten ist in jeder Zone gestattet. Die Neuanlage oder Erweiterung von Betriebszweigen wie Schweinemästereien und Geflügelfarmen sind in den Zonen, in denen das Wohnen zugelassen ist, und deren Umgebung verboten. Viehställe haben von Nachbargrundstücken mindestens 5 m Abstand zu wahren.

Wohnzone

Art. 29¹ Es sind freistehende und zusammengebaute Wohnhäuser, ruhiges Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit bis zu 5 Arbeitsplätzen zugelassen.

² Im schraffiert dargestellten Teil der Wohnzone im südlichen Bereich der Feldernstrasse ist der Planungswert (gem. LSV; ES II) durch den Autobahnlärm überschritten. In diesem Bereich muss mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion von mindestens 2 dBA erreicht werden.

*Wohn- und Gewerbebezonen
A + B*

Art. 30 Es sind Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten zulässig. Gewerbebereiche sind so anzuordnen, dass das Wohnen in der Umgebung nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Strukturerhaltungszone

Art. 31¹ Die Überbauung wird durch die bestehenden Gebäude bestimmt. Es sind eingeschossige An- und Nebenbauten zusätzlich möglich, wenn sie den bestehenden Nutzungen als gemeinsame Anlage dienen. Im Bereich der Fassaden, Balkone, Zugänge und Grünflächen sind bauliche Veränderungen möglich, wenn sie die Wohnqualität verbessern und nach einer vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinie durchgeführt werden, die sich als Veränderungsprinzip für die ganze Zone, mindestens aber für das betreffende Gebäude eignet.

² Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf dabei um max. 10 % pro bestehendes Gebäude vergrössert werden.

³ Die Zone ist dem Wohnen, ruhigen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten, wobei 10 Arbeitsplätze pro Betrieb nicht überschritten werden dürfen.

⁴ Die Empfindlichkeitsstufe ist II (vgl. Art. 12 GBR).

Art. 31 ^{bis} [Fassung vom 25.06.2006] ¹ Die Zone bezweckt den Erhalt der bestehenden Baugruppe inkl. Gartenanlage beim Herrenhaus, dem Mühlekanal sowie ein breites, weitgehend der Öffentlichkeit zugängliches Nutzungsspektrum in den Bereichen Kultur, Erholung und Freizeit. Gestattet sind dazugehörige und unterstützende Einrichtungen wie Gastronomie und Beherbergung, zentrale Besucher-Parkplätze an der Kantonsstrasse, etc., Wohnraum für betriebszugehörige Personen und Tierhaltung. Ergänzungsbauten sind im Umfeld der Baugruppe D nach Bauinventar mit Kulturmühle und Herrenhaus unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung des Ensembles gestattet, jedoch nicht südlich oder westlich vom Herrenhaus.

² Die maximalen Gebäudeabmessungen von Neubauten haben sich an den vorhandenen Bauten zu orientieren, wobei zweigeschossige Bauten mit Dachausbau oder dreigeschossige Flachdachbauten ohne Attikageschoss gestattet sind. Der minimale Grenzabstand beträgt 3m. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Parkplätze sind mindestens zu 2/3 sickerfähig zu gestalten.

³ Die Bewilligung neuer Hauptbauten im Bereich der Baugruppe setzt ein qualifiziertes Planungsverfahren unter Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege nach SIA 142 voraus, das eine Gesamtkonzeption der Zone zum Gegenstand hat und zur Beurteilung von Bauvorhaben dient. Gestützt darauf sind Gestaltungsrichtlinien zu erarbeiten. Die Richtlinien legen behördenverbindlich die Grundsätze zur Anordnung der Bauvolumen und zur Gestaltung fest. Vor der Durchführung des Planungsverfahrens können einzelne Bauten und Anlagen die den Planungszweck nicht beeinträchtigen mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

⁴ Bauten die weniger als 90 m (Wohnnutzung) resp. 40 m (Gewerbenutzung) Distanz zur Kantonsstrassenachse aufweisen, dürfen nur erstellt werden, wenn sie keine lärmempfindliche Nutzung aufweisen oder wenn zwischen den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen und den Lärmquellen die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Schallpegeldifferenzen erzielt werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Lärmquelle	Schallpegeldifferenz in dBA	
	Wohnen	Gewerbe
A6 inkl. Rampen	> 37	> 29
Kantonsstrasse Nr. 221.2	> 24	> 19

Art. 32 ¹ In diesen Zonen dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² In der Gewerbezone gilt eine Überbauungsziffer von max. 50 % und eine Grünflächenziffer von mind. 20 %.

³ In der Industriezone des Kiesgrubenareals wird die Gebäudehöhe (Anlagen zur Bearbeitung von Steinen/Erden) ab gewachsenem Boden (Kote 557.00) gerechnet. Dies ergibt für Bauten und Anlagen eine maximale Höhenkote von 571.00.

⁴ [Fassung vom 25.06.2006] Für die Gewerbezone «Hunzigen» zwischen alter Staatsstrasse und Kantonsstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn sie keine lärmempfindliche Nutzung aufweisen oder wenn zwischen den offenen Fenstern von lärmempfindlichen

Räumen und der Kantonsstrasse die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Schallpegeldifferenzen erzielt werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Lärmquelle Schallpegeldifferenz in dBA
Gewerbe

Kantonsstrasse Nr. 221.2 > 16

Baupolizeiliche Masse

Art. 33 [Fassung vom 18.08.2009] ¹Für die Bauzonen gelten die folgenden kleinen (kGA) und grossen (gGA) Grenzabstände, Gebäudehöhen (GH), Gebäudehöhen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (EST).

Zone	GL	GH	kGA	gGA	AZ	EST
W	25	6	4	8	0.5	II
W3	40	9	4	10	0.9	III
WGA	30	7	4	8	0.7	III
WGB	30	9	4	8	0.9	III
WBG+	50	559.0 m.ü.M	4	8	0.9	III
G	40	10	4	4	--	IV
I	--	14	4	4	--	IV

* absolute Meereshöhe

² [Fassung vom 15.06.2013] In der WBG+ sind nur Flachdächer zugelassen. Überhalb der Meereshöhe 559.00 m.ü.M. sind keine Attikageschosse zugelassen. Der höchste Punkt des Flachdaches darf die Meereshöhe 559.00 m.ü.M. nicht überschreiten, ausgenommen davon sind Oberlichter, Kamine und technische Anlagen.

2. Zonen mit Planungspflicht

Zone mit Planungspflicht

Art. 34 Bei den Zonen mit Planungspflicht handelt es sich um Zonen gemäss Art. 92 ff BauG. Das Bauen in dieser Zone setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. A bis c BauG.

ZPP B: Dorfeingang West

Art. 35 ¹ Die Zone umfasst eine Fläche im Kreuzungsbereich Bern/Thunstrasse – Worbstrasse, vis-à-vis der Überbauung Bahnhofmatte am Dorfeingang Rubigen. Eine Überbauung hat auf diese spezielle Situation bezüglich Gestaltung, Nutzung und Erschliessung Rücksicht zu nehmen. Es soll hier ein zeitgemässer baulicher Akzent gesetzt werden.

² Es ist eine Zone für eine Überbauung mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ Die Ausnützungsziffer beträgt max. 1.0 und minimal 0.7.

⁴ Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sind bezüglich Anordnung, Ausenraumnutzung und –gestaltung sowie Erschliessung (inkl. Parkierung) zu bestimmen.

⁵ Mit Ausnahme von einigen Kurzzeitparkplätzen ist die Parkierung unterirdisch anzuordnen.

Art. 36¹ Die ZPP M bezweckt die langfristige Sicherstellung des bestehenden Gewerbebetriebes.

² Die Nutzungsart richtet sich nach Art. 32 Abs. 1 GBR. Zudem gelten folgende weiteren Randbedingungen:

- Im Bereich A (gem. Zonenplan) gilt die max. Gebäudehöhe von 12.0 m.
- Im Bereich B (gem. Zonenplan) gilt die max. Gebäudehöhe von 9.5 m.
- Im Bereich C (gem. Zonenplan) gilt die max. Gebäudehöhe von 6.5 m.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gem. LSV.
- Gegenüber der Grünzone kann direkt an die Grenze gebaut werden.

³ Neu- und Anbauten bedürfen einer sehr sorgfältigen Integration ins Quartierbild. Eine diesbezügliche Sicherung ist in der Überbauungsordnung festzuschreiben. Es sind dies:

- Für die im ZPP-Wirkungsbereich liegenden Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG. Fluchtwege und –treppen entlang von Gebäuden dürfen max. 3.00 m in die Grünzone hineinragen [Fassung vom 01.04.2008]. Zusätzlich dient sie für ökologische Ausgleichsmassnahmen.
- Entlang der Moosstrasse ist entlang dem Bereich B (gem. Zonenplan) ein gestalteter Vorbereich von mind. 3.60 m und entlang dem Bereich C ein gestalteter Vorbereich von mind. 5.00 m mit Strassen begleitender Baumbepflanzung vorzunehmen.
- Ab Moosstrasse dürfen maximal 3 Ein-/Ausfahrten vorgesehen werden. Die Parkierung mit Ausnahme von Besucherparkplätzen erfolgt im Gebäudeinnern oder unterirdisch.

Art. 36^{bis 1} Die ZPP H bezweckt die Errichtung eines Trainingszentrums mit Sportplätzen und dazugehörigen Infrastrukturbauten sowie deren Einordnung ins Landschaftsbild.

² Der nördliche Arealteil ist für Nutzungen wie Unterrichts- und Verpflegungsräume, Unterkünfte, Garderoben, Lingerie, etc., ein Spielfeld mit Tribüne sowie dazugehörige Nebenanlagen reserviert. Die für die Nutzung erforderlichen Infrastrukturbauten dürfen maximal 2 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 8 m aufweisen. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 4000 m². Der mittlere Teil ist für offene Trainingsfelder und der südliche Teil für Rasenspielfelder ohne technische Installationen bestimmt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ Das Trainingszentrum mit den intensiv genutzten Sportplätzen ist unter Berücksichtigung des angrenzenden Naturschutzgebiets und der Lärmvorbelastung durch die Autobahn als bauliche Einheit zu gestalten. Ein Übergangsbereich zum Wald von mindestens 15 m ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und naturnah zu gestalten. Ausnahmen für Teile von Spielfeldern können bei angemessener Kompensation durch die Baubewilligungsbehörde gestattet werden. Im südlichen Teil ist ein mindestens 15 m breiter Vernetzungskorridor offen zu halten.

⁴ Die Erschliessung erfolgt ab der Unterführung und der Fahrverkehr ist möglichst frühzeitig auf maximal 2 Sammelparkplätze zu leiten. Weiter ist ein Betriebskonzept vorzulegen, das die öffentlich zugänglichen Bereiche, die Betriebszeiten und die Aussenbeleuchtung zum Gegenstand hat.

⁵ Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn sie keine lärmempfindliche Nutzung aufweisen oder wenn zwischen den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen und der Autobahn A6 die in der nachfolgenden Tabelle auf-

gesteuerten Schallpegeldifferenzen erzielt werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Lärmquelle	Schallpegeldifferenz in dBA	
	Wohnen	Gewerbe
A6 inkl. Rampen	> 33	> 28
Kantonsstrasse Nr. 221.2	> 24	> 19

Rechtskräftige Überbauungsordnungen

Art. 37 Der Anhang 11 enthält die Übersicht über die rechtskräftigen (Teil-) Überbauungsordnungen

3. Zonen für öffentliche Nutzung

ZöN

Art. 38¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt (Art. 77 BauG).

² In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Schulbauten und –anlagen Worbstrasse
Es sind Bauten und Anlagen, die dem Schul- und Gemeindebetrieb, der Kirchgemeinde und dem Zivilschutz dienen, zugelassen. Erweiterungen und Neubauten haben die baupolizeilichen Masse der WG B zu berücksichtigen. Sie orientieren sich bezüglich Gestaltung an den bestehenden Bauten und Anlagen in dieser Zone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- b) Gemeindehaus
Das bestehende Gebäude kann im Rahmen seines Volumens als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Wohnungen sind zulässig. Veränderungen sind nach Art. 3 BauG zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- c) ARA
Es sind Bauten und Anlagen für die Abwasserreinigung und für die Gewinnung von Alternativenergien zugelassen. Erweiterungen der bestehenden Anlage haben sich daran zu orientieren und auf die landschaftliche Empfindlichkeit des Standortes Rücksicht zu nehmen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die für die ARA nicht genutzte Fläche des Areals steht für Kleintierhaltung zur Verfügung. Eingeschossige Bauten bis zu einer Maximalfläche von 50 m² sind gestattet.
- d) Wasserversorgung
Es gilt Art. 3 BauG.

Zone für Sport und Freizeit

Art. 38^{bis} [Fassung vom 26.06.2006]¹ Die Zone für Sport und Freizeitanlagen ist eine Zone nach Art. 78 BauG, wobei die folgenden Bestimmungen gelten:

² Die Zone «Grossacher» dient dem Schutz der Landschaft mit einer angepassten, auch nicht landwirtschaftlichen Tierhaltung und der Erholung durch die Allgemeinheit. Gestattet sind zweckdienliche Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Wege mit Naturbelag, Rasenspielfelder, etc., die den offenen und naturnahen Charakter der Landschaft respektieren.

³ Bauten und Anlagen sind nur soweit gestattet, als sie der Naturbeobachtung, für eine nachhaltige Pflege und Nutzung sowie der Renaturierung dienen und das südliche Vorfeld des Herrenhauses mit Gartenanlage von jeglichen Bauten freigehalten wird. Geländeanpassungen sind gestattet, sofern sie den Charakter der Landschaft nicht wesentlich verändern.

4. Grün- und Landwirtschaftszone

Grünzone

Art. 39 Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.

Landwirtschaftszone

Art. 40¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Gebiete gehören nicht dazu. Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24) und des BauG (Art. 80 ff.).

² Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten gemäss WGA
- b) für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3 m und ein Gebäudeabstand von 6 m, wobei der Gemeinderat für eingeschossige Bauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, Ausnahmen gestatten kann
 - für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m² und eine Höhe von 13 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Weilerzone

Art. 40a [Fassung vom 30.11.2014]

a) Zweck

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

b) Nutzungsart

¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

² Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden BGF zulässig.

³ Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich den Hauptbauten unterordnen und zu den bestehenden Bauten gruppiert werden.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

c) Einschränkungen

¹ Umnutzungen dürfen keine Landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

² Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

³ Im Dachgeschoss sind nur Nutzungen erlaubt, die ausschliesslich durch Dachflächenfenster belichtet werden. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte

sind nicht zulässig.

⁴ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

⁵ Bei Abbruch bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote vorbehalten.

5. Abbau- und Ablagerungszone

Abbau- und Ablagerungszone

Art. 41 [Fassung vom 30.11.2014] ¹ Die Abbau- und Ablagerungszone ist der Landwirtschaftszone überlagert und ist für den Materialabbau (Abbau von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Steine, Erde und dergleichen) und für Materialablagerungen zum Zweck der Wiederauffüllung und Rekultivierung (Ablagerung von Inertstoffen sowie geeignetem Auffüllmaterial) bestimmt. In der Abbau- und Ablagerungszone zulässig sind zudem temporäre Zwischenlager für Kies, Sand, mineralische Gesteinskörnungen und Humus sowie die mit dem Abbau und der Ablagerung bzw. Wiederauffüllung zusammenhängende Materialverarbeitung und Materialaufbereitung.

² Der Abbau, die Abbauetappen, die Wiederauffüllung, die Wiederauffüll-etappen und die Rekultivierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Vorbehalten bleiben Abs. 3 bis 5 hienach.

³ Es sind nur Bauten, Anlagen und Einrichtungen gestattet, welche mit dem Abbau, der Ablagerung, den temporären Zwischenlagern und/oder mit der Materialverarbeitung und Materialaufbereitung gemäss Abs. 1 in einem Zusammenhang stehen.

⁴ Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

⁵ Für Nutzungen, Bauten und Anlagen, die wesentlich von diesen Bestimmungen abweichen, ist der Erlass einer entsprechenden Nutzungszone oder einer Überbauungsordnung erforderlich.

6. Gebiete und Objekte

Kantonales Naturschutzgebiet

Art. 42 Für das kantonale Naturschutzgebiet Aarelandschaft Thun – Bern gelten die Bestimmungen des Regierungsratsbeschlusses vom 30. März 1977.

Allgemeine Schutzbestimmungen (Landschaft)

Art. 43 ¹ Im ganzen Gemeindegebiet sind die Bachläufe mit ihrer Ufervegetation zu erhalten. Bereits eingedolte Bachläufe sollen bei sich bietender Gelegenheit wieder freigelegt werden.

² Waldsäume sind in ihrer Vielfalt insbesondere im Buschbereich (Übergangszone zu den Hochstämmen) zu erhalten und zu pflegen.

³ Für Trockenstandorte (im Schutzzonenplan bezeichnet) gilt ein Dünge- und Weideverbot. Der erste Schnitt soll nicht vor dem 1. Juli erfolgen.

⁴ Die Gewässer sind gemäss den Zielen des Wasserbaugesetzes zu unterhalten und, soweit möglich, naturnah zu gestalten.

⁵ Die im Plan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Sterben sie ab, sind sie durch eine entsprechende Art zu ersetzen.

⁶ Hecken sind nach Bundesgesetz in ihrem Bestand geschützt. Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet. Teile einer Hecke dürfen periodisch auf den

Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens nach fünf Jahren.

Landschaftsschutzgebiet I

Art. 44¹ Das Landschaftsschutzgebiet Friedhof westlich Beitenwil ist aufgrund seiner ökologischen bzw. kulturlandschaftlichen Besonderheit geschützt.

² Veränderungen jeglicher Art wie Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländes sind untersagt.

³ Röhricht, Hecken und Einzelbäume sind zu erhalten und Abgänge zu ersetzen. Für die Beseitigung von Hecken braucht es eine Bewilligung des Regierungsstatthalters. Abgestorbene Einzelbäume sind durch entsprechende Arten zu ersetzen.

Landschaftsschutzgebiet II

Art. 45¹ Diese Landschaftsschutzgebiete dienen als Ausgleich zum Siedlungsgebiet und sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und ihrer ökologischen Empfindlichkeit zu erhalten. Es gilt ein generelles Bauverbot. Unterhaltsarbeiten sind gestattet.

² Ablagerungen, Materialentnahmen oder sonstige Veränderungen des natürlichen Geländes sind untersagt.

³ Die Ufer- und Feldgehölze und einzelne Baumbestände sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Für die Beseitigung braucht es eine Bewilligung des kantonalen Naturschutzinspektorates.

⁴ Auf Trockenstandorten darf die Nutzungsintensität nicht vergrössert werden.

Massnahmen (Landschaft)

Art. 46 Der Gemeinderat beschliesst ein Massnahmenprogramm als Richtlinie, in der auch die Kostenanteile der Gemeinde für Nutzungsbeschränkungen oder Unterhalts- und Pflegemassnahmen bestimmt werden.

Ortsbildschutzgebiet

Art. 47¹ Das Ortsbildschutzgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG.

² Es umfasst schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

Baudenkmäler

Art. 48 Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a ff BauG.

Beizug der kantonalen Denkmalpflege

Art. 49¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Archäologische Schutzgebiete

Art. 50¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupoli-

zeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation, Art. 724 ZGB).

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsgräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Schutzzonenplan eingezeichneten Perimeters des archäologischen Schutzgebietes ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

³ Folgende Gebiete sind aufgrund von Funden bekannt und in den Perimeter des archäologischen Schutzgebietes einbezogen worden:

- „Bahnhofmatte“
Völkerwanderungszeitliches Gräberfeld, ca. 7. Jh.
- „Kleinhöchstetten“
Völkerwanderungszeitliches Gräberfeld, ehem. Wallfahrtskirche, 8./9. Jh.
- „Kiesgrube“
Keltisches Gräberfeld, ca. 400 – 200 v.Chr.

Gefahrengebiete

Art. 50a [Fassung vom 17.06.2012] ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbliches Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

E. Zuständigkeiten

Gemeinderat

Art. 51 ¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Ihm obliegen insbesondere:

- der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen
- der Beschluss über Planungszonen
- der Beschluss über Überbauungsordnungen in den ZPP und für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen
- der Beschluss über Richtpläne und Richtlinien
- der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 9 BewD) bei Vorliegen von Ausnahmegesuchen.

Hochbaukommission

³ [Fassung vom 30.11.2014] Der Hochbaukommission obliegen:

- die Durchführung der Einspracheverhandlungen
- die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist
- der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 9 BewD) ohne Ausnahme.

Tiefbaukommission

⁴ [Fassung vom 30.11.2014] Der Tiefbaukommission obliegen:

- die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde für gemeindeeigene Bauten, welche in ihrem Zuständigkeitsbereich liegen.

Gemeindeverwaltung

⁵ [Fassung vom 30.11.2014] Der Gemeindeverwaltung obliegen:

- die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD
- soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD)
 - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen
- die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht
- die Erteilung von kleinen Baubewilligungen

Kommission Umwelt und Planung

Art. 52¹ Die Kommission Umwelt und Planung [Fassung vom 30.11.2014] ist für die Landschaftsentwicklung in der Gemeinde zuständig. Konkret obliegt ihr der Vollzug der für die Landschaft massgebenden Planungsinstrumente Gemeindebaureglement, Zonenplan, Richtplan ökologische Vernetzung und Landschaft und Realisierungsprogramm. Im Weiteren aktualisiert die Kommission das Realisierungsprogramm und den Inventarplan periodisch.

²⁻³ aufgehoben [Fassung vom 30.11.2014]

F. Widerhandlungen und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 53 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des BauG (Art. 50 BauG und Art. 108 BauV) richterlich geahndet.

Gebühren und Kosten

Art. 54¹ Die Gebühren für die Tätigkeit der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren und für baupolizeiliche Verrichtungen werden in einem besonderen Gebührentarif festgelegt.

² Für die Kosten des Baubewilligungsverfahrens und die Vorschusspflicht gelten im Übrigen Art. 52 und 53 BewD.

Inkrafttreten

Art. 55 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft. Damit werden das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan vom März 1993 aufgehoben.

Übergangsbestimmungen

Art. 56 Für die Erweiterung des Naturschutzgebiets im Hunzigengut gelten bis zur Ablösung durch einen kantonalen Schutzbeschluss sinngemäss die Schutzbestimmungen des kantonalen Naturschutzgebietes.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 57 [Fassung vom 30.11.2014] Mit Inkrafttreten von Art. 41_{neu} BauR werden aufgehoben:

- Reglement betr. Die Erschliessung und Ausbeutung von Kies- und Sandgruben in der Einwohnergemeinde Rubigen vom 25. Juli 1961.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	16. April 2004 bis 30. April 2004 und 13. Oktober 2004 bis 7. November 2004
Vorprüfung	7. Juli 2004
Publikation	im Amtsblatt am 15. September 2004 im Amtsanzeiger am 3. September 2004 und 10. September 2004
Öffentliche Auflage	3. September 2004 bis 4. Oktober 2004
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	27, wovon 3 Bauinventar
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. August 2004

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Rubigen am 28. November 2004

Namens der Einwohnergemeinde:

Hans Thuner	Ernst Wüthrich
Präsident	Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rubigen, den 30.05.2005

Ernst Wüthrich
Gemeindeverwalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit Änderungen gemäss Verfügung vom 18. Juli 2005

Änderungen:

- *Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.2005, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18.07.2005*
- *Beschluss der Urnengemeinde vom 25.06.2006, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 01.09.2006*
- *Beschluss des Gemeinderats vom 01.04.2008, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 02.06.2008.*
- *Beschluss des Gemeinderats vom 18.08.2009, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 21.10.2009.*
- *Beschluss der Urnengemeinde vom 17.06.2012, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 02.08.2012*
- *Beschluss des Gemeinderats vom 25.06.2013, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 16.07.2013*
- *Beschluss der Urnengemeinde vom 30.11.2014, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 08. Mai 2015*
- *Beschluss der Urnengemeinde vom 30.11.2014, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 31.08.2015.*

Anhänge

1. Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen
2. Verzeichnis der planerischen Abkürzungen
3. Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB (EGzZGB)
4. Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen
5. Inventar der schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Schutzzonenplan
6. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
7. Allg. Grenz- und Gebäudeabstände
8. Grenz- und Gebäudeabstände Winkelbauten
9. Gebäudehöhe
10. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäude
11. Liste der rechtskräftigen (Teil-)Überbauungsordnungen

Anhang 1

Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Energieverordnung
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
OGR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Rubigen
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Anhang 2

Verzeichnis der planerischen Abkürzungen

AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
EST	Empfindlichkeitsstufe
G	Gewerbezone
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
gGA	grosser Grenzabstand
GZ	Grünzone
I	Industriezone
kGA	kleiner Grenzabstand
LWZ	Landwirtschaftszone
Se	Strukturerhaltungszone
ÜO	Überbauungsordnung
W	Wohnzone
WGA	Wohn- und Gewerbezone A
WGB	Wohn- und Gewerbezone B
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Anhang 3

Auszug zum EGzZGB

Art. 79c¹

4. Abort- und Düngergruben

¹Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übel riechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

²Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d¹

5. Hofstattrecht

¹Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

²Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e¹

6. Brandmauern

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

a Pflicht

Art. 79f¹

b Mitbenützung

¹Das Recht, eine vom Nachbar/von der Nachbarin erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

²Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarschaft an der Brandmauer festzulegen ist.

³Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar/die Nachbarin an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g¹

c Erhöhung

Jeder Miteigentümer/Jede Miteigentümerin ist berechtigt, die Brandmauer auf seine/ihre Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar/die Nachbarin an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er/sie sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h¹

7. Stützmauern und Böschungen

¹Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

a Pflicht zur Errichtung;

²Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Ausführung

³Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i¹*b Eigentum*

¹Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer/deren Eigentümerin sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider NachbarInnen angenommen.

²Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k¹*8. Einfriedungen*

¹Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

²Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l¹*9. Bäume und Sträucher*

¹Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden, Grenzabstände einzuhalten:

5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3 m für hochstämmige Obstbäume;

1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;

50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

²Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m¹*10. Entzug von Licht und Sonne*

¹Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren EigentümerIn verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

²Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n¹*11. Benützung von Mauern an der Grenze*

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar/die Nachbarin unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o¹

Der Nachbar/Die Nachbarin hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines/ihres Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er/Sie ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 80

¹Pflanzungen im Wald dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentumsgrenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

II. Pflanzungen im Wald

²Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

Art. 81

WaldeigentümerInnen, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen wie Holzklasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.

III Holztransportanlagen

Art. 82

¹Für die Befugnis der Grundeigentümerschaft, zur Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaunbannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dgl. sowie in Bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken, haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

IV. Wegrechte, Zaunbann, Wässerungsrechte, Einfriedigungen

²Die bezüglichlichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.

Anhang 4

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse

Stand 1. Januar 2001

A Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B Strassenbau und Eisenbahnen

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)

C Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)

E Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)



- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (ISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)

F Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

G Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

H Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

I Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

Anhang 5

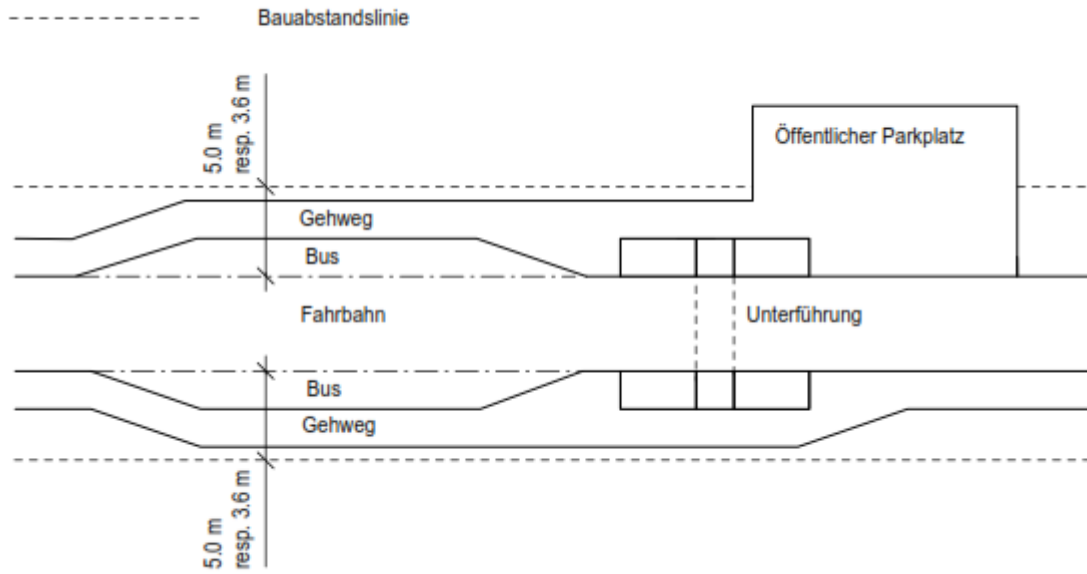
Übersicht über die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler

STRASSE ODER ORT	HAUS-NR.	GEB.-NR.	BAUGATTUNG	BEWERTUNG	K-OBJEKT
Allmid		64	BH	erh	
Altes Riedgässli	6		IB	Anh	
Bahnhofstrasse	1		ÖV	erh	
Beitenwil		N.N.	Sp	sch	K
Beitenwil		N.N.	ÖA	sch	K
Beitenwil		N.N.	ÖA	sch	K
Beitenwil		58	BH	erh	
Beitenwil		59	St/GG	erh	
Beitenwil		61	WSt	sch	K
Beitenwil		61 C	WH	sch	K
Beitenwil		61 D	WH/Sch	erh	K
Beitenwil		62	BH	erh	
Bernstrasse	38		BH	erh	K
Bernstrasse	41		St/GG	sch	K
Bernstrasse	45		WH	erh	K
Dorfmatte	401		WH	Anh	
Dorfmatte	402-415		WH	Anh	
siehe Dorfmatte 401					
Feldernstrasse	1		BH	erh	K
Feldernstrasse	4		WH	Anh	
Feldernstrasse	105		BH	sch	K
Hirschweid	101		WH	Anh	
Hirschweid	102-616		WH	Anh	
siehe Hirschweid 101					
Hunzigen		100	WSt	sch	K
Hunzigen		100 B	St	erh	K
Hunzigen		101	Mü	erh/Sit	K
Hunzigen		101 B	OH	erh	K
Hüsi (Feldernstr.)		109 R	IB	erh	K
Ischlag		91	BH	sch	K
Ischlag		91 A	WH/Sch	erh	K
Ischlag		91 B	Sch	erh	K
Ischlag		92	BH	erh	K
Ischlag		92 A	Sp	sch	K
Ischlag		93 A	Sp	erh	K
Kleinhöchstetten		115	BH	erh	K
Kleinhöchstetten		115 C	Sp	sch	K
Kleinhöchstetten		115 F	Sp	sch	K
Kleinhöchstetten		116	BH	erh	K
Kleinhöchstetten		116 A	St	sch	K
Kleinhöchstetten		116 B	BH	erh	K
Kleinhöchstetten		116 D	Sp	sch	K
siehe Kleinhöchstetten 115C					
Kleinhöchstetten		117	BH	erh	K
Kleinhöchstetten		121	BH	erh	K
Kleinhöchstetten		121 A	OH/Sp	sch	K
Kleinhöchstetten		122	Ki	sch	K
Kleinhöchstetten		123	BH	erh	K
Oberholz		69	BH	sch	K
Oberholz		69 B	Sp	sch	K
Oberholz		70	BH	erh	K

Oberholz		70 A	Sp	erh	K
Schwarzbachstrasse	8		WH	sch	K
Stöcklimattweg	4		BH	sch	K
Stöcklimattweg	4 A		Sp	sch	K
Thunstrasse	7		GB	erh	K
Thunstrasse	9		WSt	sch	K
Thunstrasse	16		BH	erh	K
Thunstrasse	16 A		St	sch	K
Thunstrasse	17		BH	erh	K
Thunstrasse	18		GG	sch	K
Thunstrasse	19 C		Sp	sch	K
Thunstrasse	23		WSt	sch	K
Thunstrasse	28		WH/G	erh	K
Thunstrasse	30		BH	erh	K
Thunstrasse	34		Sp	sch/Sit	K
Thunstrasse	38		BH	sch	K
Thunstrasse	40		St	sch	K
Uelersacher		107	BH	erh	
Worbstrasse	38		Vi	erh	
Worbstrasse	62		WH	erh	
Worbstrasse	64-88		WH	erh	
siehe Worbstrasse 62					
Zaunackerstrasse	11		BH	sch	K
Zaunackerstrasse	13		St	sch	K

Anhang 6

Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 14 GBR)



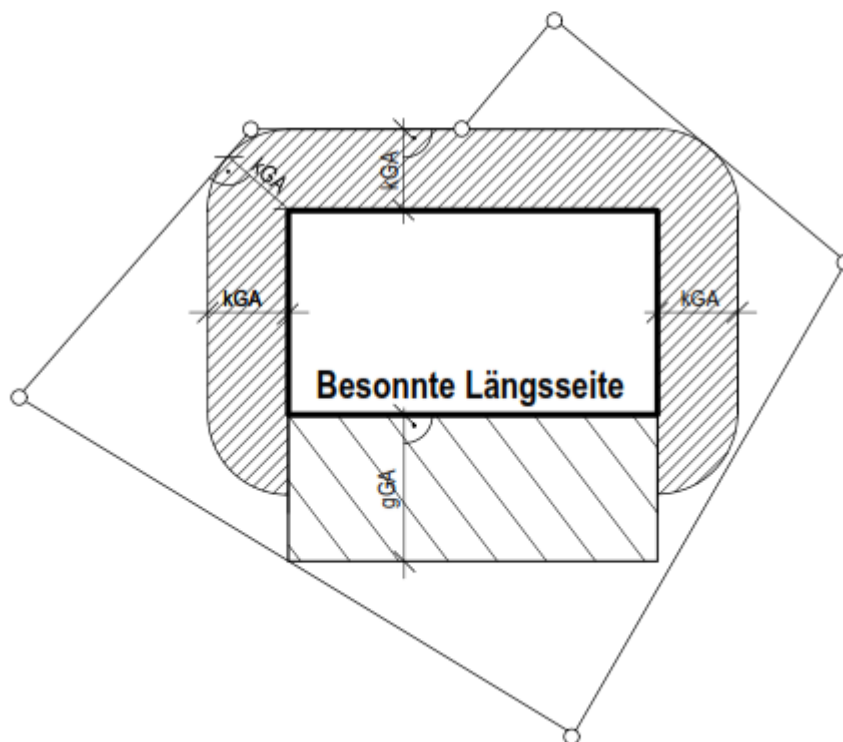
Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.

Anhang 7

Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 19, 23 GBR)

Beispiel:
Einfacher Baukörper
kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)



Regeln

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände von Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes eingetragen. Die reglementarischen Grenzabstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.




Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

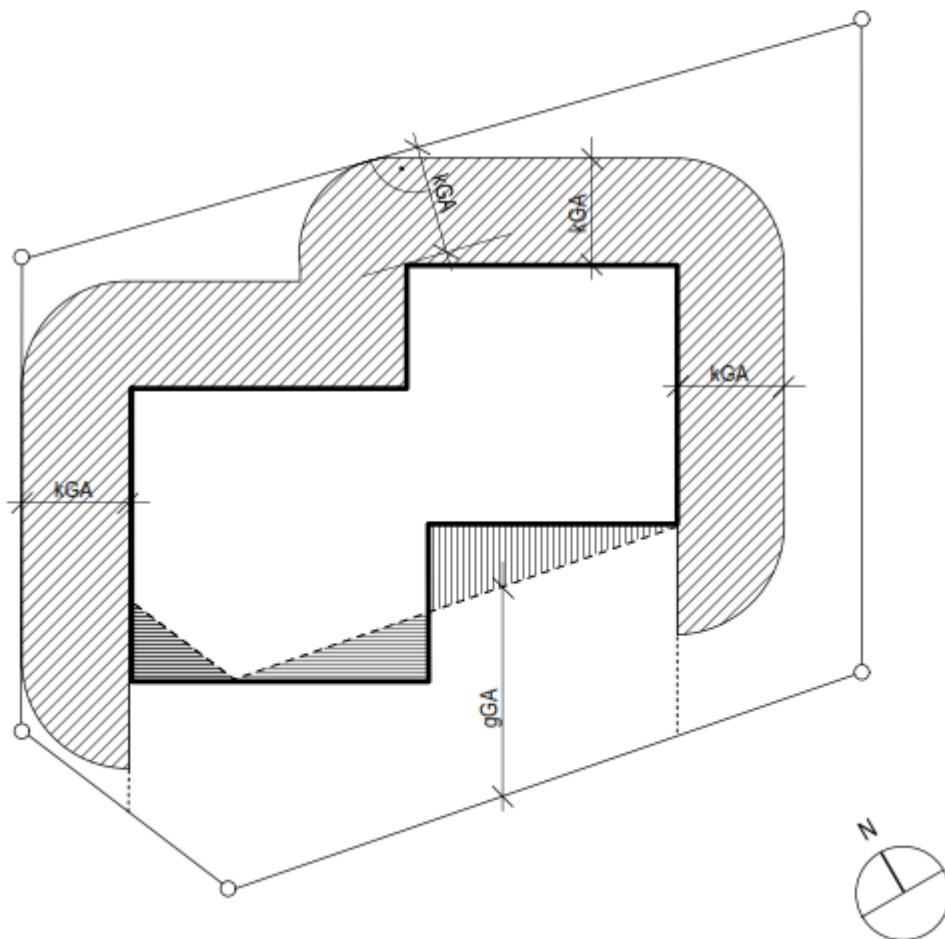
Anhang 8

Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 19, 23 GBR)

Beispiel:
Gestaffeltes Gebäude

Fläche A = Fläche B

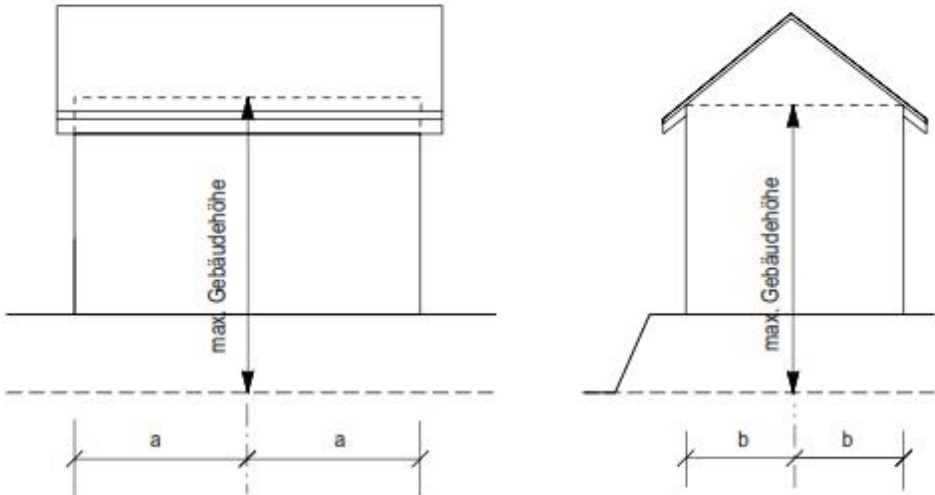
-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)



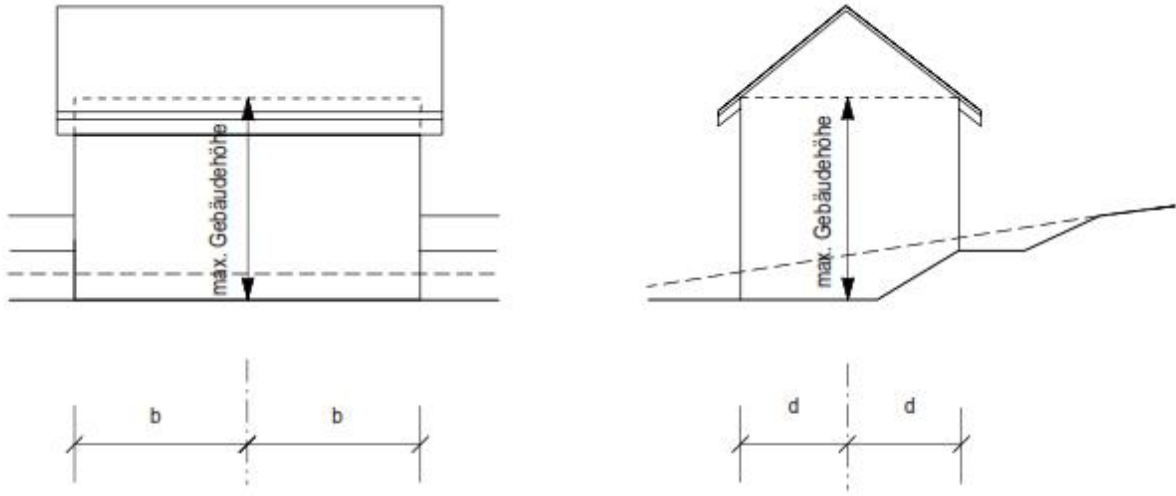
Anhang 9

Gebäudehöhe (Art. 24 GBR)

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



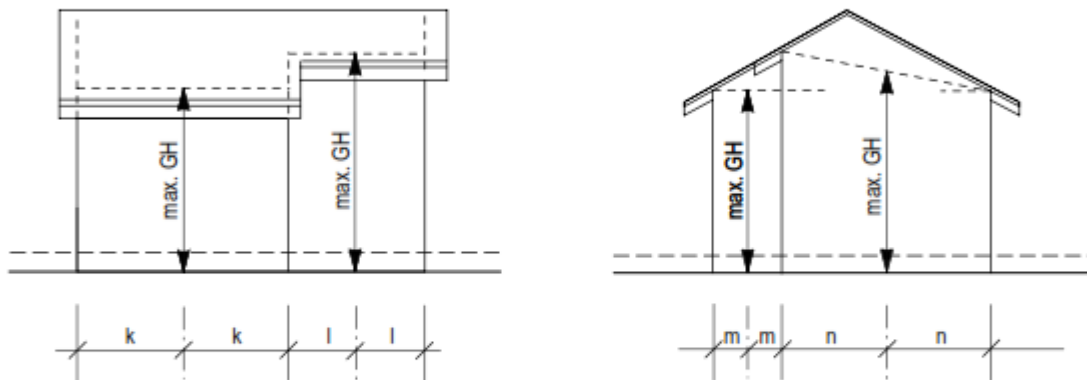
Gewachsenes Terrain - - - - -
 Fertiges Terrain - - - - -

Anhang 10

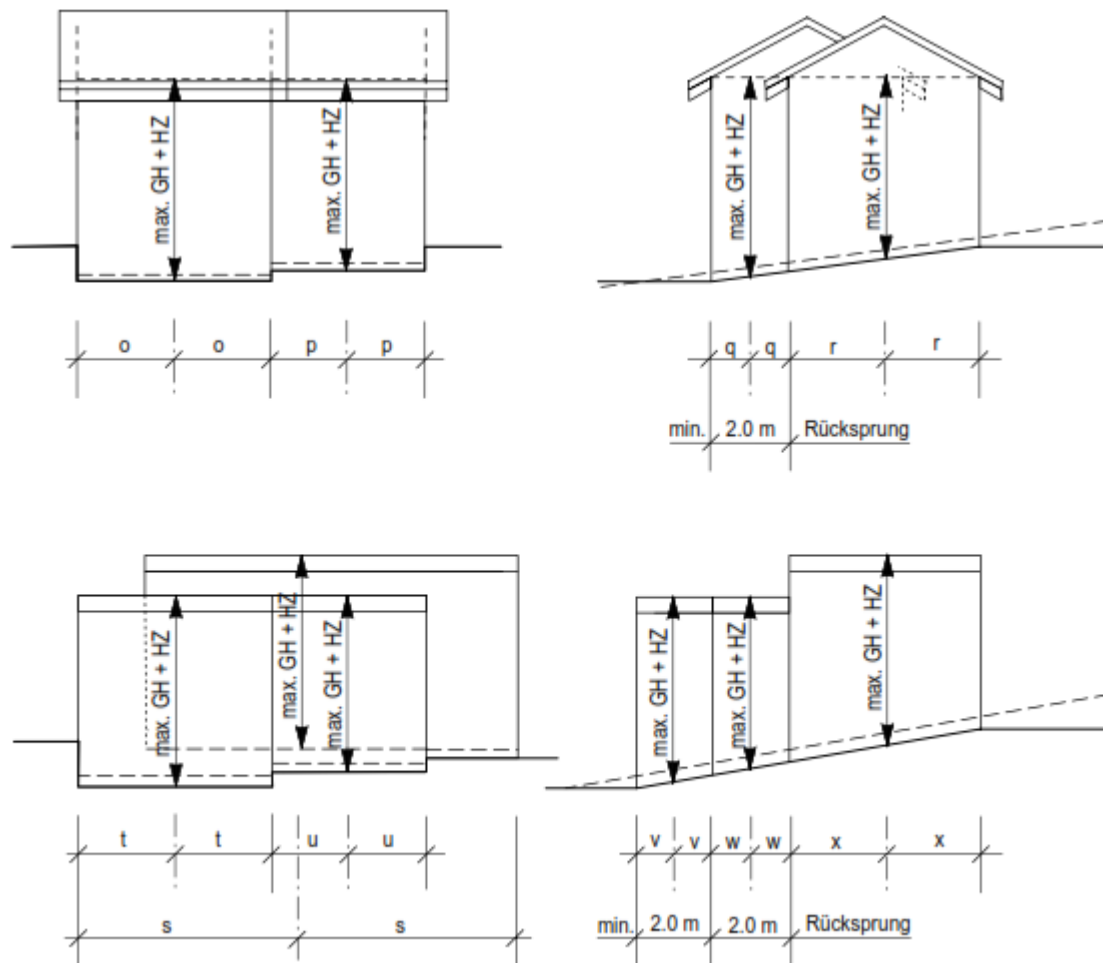
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 25 GBR)

Gewachsenes Terrain	-----
Fertiges Terrain	—————
Gebäudehöhe	GH
Hangzulage 1.0 m	HZ

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Anhang 11

Liste der rechtskräftigen (Teil-)Überbauungsordnungen

ZPP A Überbauungsordnung „Hirschweid“ vom 23.05.95

ZPP C Überbauungsordnung „Dorfmatte“ vom 06.07.94

ZPP D Überbauungsordnung „Hunzigenrüti“ vom 13.07.94

ZPP E Überbauungsordnung „altes Schulhausareal“ vom 09.10.98

ZPP F Überbauungsordnung „Schinzenacher“ vom 19.10.1990

ZPP G Überbauungsordnung „Spritzwerk Ramseier“ vom 8.11.1991

ZPP H Teilüberbauungsordnung „Bahnhofareal“ vom 15.04.02

ZPP I Überbauungsordnung „Hunzigen“ vom 23.07.02

ZPP K Überbauungs- und Gestaltungsplan „Humanushaus“ mit Sonderbauvorschriften vom 1.12.1977

Überbauungsordnung „Erweiterung Anschlussgleis, Neubau Güterumschlagplatz“ vom 22.1.1999

Chäppeli, Detailerschliessung

Wydacker, Detailerschliessung

Dorf Süd, Teilgestaltungsplan

Dorfmatte, Erschliessung

Beitenwil

Bahnhofmatte

Hölzliacher, Baulinienplan

Hölzliacher

Inhalt

A.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Geltungsbereich	1
	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht	1
	Besitzstandsgarantie	1
	Ausnahmen.....	1
	Mehrwertabschöpfung	1
B.	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	2
	1. Baubewilligungspflicht/Bauentscheid	2
	Baubewilligungs-pflicht/Baubeginn.....	2
	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung, Befugnisse der Baupolizeibehörde.....	2
	Verantwortlichkeit	2
	Verfahren	3
	2. Gestaltung	3
	Gestaltung	3
	3. Erschliessung	4
	Hinreichende Erschliessung, Abstellplätze	4
	4. Lärmschutz	4
	Lärmschutz	4
	5. Energie	4
	Energie	4
C.	Baupolizeiliche Vorschriften	5
	1. Bauabstände.....	5
	Bauabstände von öffentlichen Strassen; Garagenausfahrten; Vorplätze	5
	Wasserbaupolizeilicher Abstand	5
	Bauabstand von Eisenbahnlinien	5
	Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	6
	Waldabstandsvorschriften	6
	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	6
	a) im Allgemeinen.....	6
	b) unbewohnte An- und Nebenbauten	6
	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand.....	6
	d) Näherbau.....	6
	Gebäudeabstand	7
	2. Gebäudehöhe	7
	Gebäudehöhe	7
	a) im Allgemeinen.....	7
	b) gestaffelte Gebäude	7
	3. Dachvorschriften.....	7
	Dachgestaltung.....	7
	Flachdachbauten	7

D.	Zonenvorschriften.....	8
1.	Regelbauweise	8
	Bedeutung	8
	Wohnzone.....	8
	Wohn- und Gewerbebezonen A + B.....	8
	Strukturerhaltungszone	8
	Sonderzone Hunzigen	9
	Gewerbezone und Industriezone	9
	Baupolizeiliche Masse	10
2.	Zonen mit Planungspflicht	10
	Zone mit Planungspflicht	10
	ZPP B: Dorfeingang West	10
	ZPP M: Moosstrasse	11
	ZPP H Hunzigenau	11
	Rechtskräftige Über-bauungsordnungen	12
3.	Zonen für öffentliche Nutzung	12
	ZöN	12
	Zone für Sport und Freizeit.....	12
4.	Grün- und Landwirtschaftszone.....	13
	Grünzone	13
	Landwirtschaftszone	13
	Weilerzone.....	13
5.	Abbau- und Ablagerungszone	14
	Abbau- und Ablagerungszone	14
6.	Gebiete und Objekte.....	14
	Kantonales Naturschutzgebiet.....	14
	Allgemeine Schutzbestimmungen (Landschaft)	14
	Landschaftsschutzgebiet I	15
	Landschaftsschutzgebiet II	15
	Massnahmen (Landschaft)	15
	Ortsbildschutzgebiet	15
	Baudenkmäler.....	15
	Beizug der kantonalen Denkmalpflege.....	15
	Archäologische Schutzgebiete	15
	Gefahrengebiete	16
E.	Zuständigkeiten	16
	Gemeinderat	16
	Hochbaukommission	16
	Tiefbaukommission.....	16
	Gemeindeverwaltung.....	17
	Kommission Umwelt und Planung.....	17
F.	Widerhandlungen und Schlussbestimmungen	17
	Widerhandlungen	17

Gebühren und Kosten	17
Inkrafttreten.....	17
Übergangsbestimmungen	17
Aufhebung von Vorschriften	17
Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen	20
Verzeichnis der planerischen Abkürzungen.....	21
Auszug zum EGzZGB	22
Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse	25
Übersicht über die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler	27
Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 14 GBR)	29
Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 19, 23 GBR)	30
Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 19, 23 GBR).....	31
Gebäudehöhe (Art. 24 GBR)	32
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 25 GBR).....	33
Liste der rechtskräftigen (Teil-)Überbauungsordnungen	34